

## A vidéki városi terek átalakulása Magyarországon – szuburbanizáció és dzsentrifikáció az átmenet korszakában

### Kutatási zárójelentés

Kutatásunkban a magyarországi városi terek átmenet korszakára jellemző átalakulásának gazdasági-társadalmi mechanizmusait a *szuburbanizáció és a dzsentrifikáció* jelenségein keresztül, *kritikai geográfiai szemlélettel* kívántuk megvizsgálni, illetve megérteni.

A téma *újszerűségét* elsősorban a társadalomelméleti megközelítéssel, de a kutatás helyszíneinek és módszereinek a megválasztásával is biztosítani kívántuk, ettől várva egyúttal az *elméleti és gyakorlati jelentőségét* is:

- Kutatásunk – ismereteink szerint – Magyarországon először vizsgálta (több településen) *a szuburbanizációs és a dzsentrifikációs folyamatokat együtt*, a köztük lévő összefüggések feltárásával.
- *A lakóhelyin kívül* kellő figyelmet szenteltünk *a gazdasági (főleg kereskedelmi és lakossági szolgáltatói) szuburbanizációnak* is, empirikus vizsgálatokkal tárva fel e térfolyamatok eddig csak kevésbé vagy egyáltalán nem ismert mai magyarországi sajátosságait és a közöttük (lakóhelyi/gazdasági szerepkörök dekoncentrációja) felmerülő konfliktusokat.
- A Magyarországon eddig elterjedt, fogyasztói szükségletekből kiinduló magyarázatok helyett a – kritikai geográfiára jellemző – *termelésből kiinduló megközelítést választottuk*, a professzionális *fejlesztők*, illetve a tőke szerepének – kvantitatív mellett – *kvalitatív módszerekkel történő vizsgálatára*, a valós *társadalmi konfliktusok feltárására helyezve a hangsúlyt*.
- *A vidéki városokra* (és környékükre) koncentrálna, a településhierarchia különböző szintjein (nagy- és középváros), továbbá eltérő gazdasági helyzetű térségekben vizsgáltuk a kérdéses térfolyamatokat (a statisztikai elemzés után kiválasztott négy helyszín: Szeged, Pécs, Békéscsaba, Veszprém volt).

Reményeink szerint ez a fajta megközelítés, cél- és feladatrendszer, amellyel, hogy több ponton megerősítette számos korábbi, szuburbanizációval, illetve dzsentrifikációval foglalkozó nemzetközi és hazai alap kutatás megállapításait, *új eredményekkel* is gazdagította e térfolyamatokról eddig feltárt ismereteket. Tekintettel arra, hogy eredményeinket hazai és külföldi szakmai fórumokon, illetve kiadványokban (könyvfejezetekben, folyóiratcikkekben stb.) is közzé tettük, az alábbiakban a kutatás elméleti, módszertani és gyakorlati (hasznosítási) szempontból legfontosabb új eredményeinek bemutatására koncentrálna.

1. *A szuburbanizáció és dzsentrifikáció együttes vizsgálata* nem csak újabb példákkal támasztotta alá azt a posztoszocialista sajátosságként már néhány korábbi kutatásban is feltárt jellegzetességet, hogy a dzsentrifikáció szinte egyszerre „robbant ki” a szuburbanizációval; azaz a tőke városi téren belüli áramlásának célpontjai és ritmusa nem követték pontosan a nyugati piacgazdaságokban egykor jellemzővé vált mozgásokat. Veszprémi terepünkön annak a mechanizmusnak is nyomára bukkantunk, ami néhány hazai város esetén valószínűleg újabb magyarázattal szolgálhatna az alacsony társadalmi státuszúak részvételével zajló lakóhelyi szuburbanizációra. A történelmi belvárosban a

területet birtokba vett középosztály tőkéjéből megindított látványos városfelújítás mintegy 235 hátrányos helyzetű – szinte kivétel nélkül – roma család önkormányzati programként végrehajtott, s kifejezetten a városkörnyéki falvakba irányuló kitelepedésével kísérve mehetett végbe, így téve a szuburbanizációs folyamatnak ezt a formáját kifejezetten a dzsentrifikáció eredményévé. Nem véletlenül találtunk város és környéke közötti konfliktusokat a belvárosokban ideiglenesen megoldott probléma „exportálásának” az egyik szomszédos falura hárított következményei miatt.

Bár a szuburbanizáció és a dzsentrifikáció egymással (közvetlenül is) összefüggő folyamatait adminisztratív eszközökkel is alakítják/alakították a városi döntéshozók, a beavatkozások – végső soron – a *helyi ingatlanpiac „aktív” szereplőinek* („professzionális” és „lakó” fejlesztők) *mozgásterét bővítették*, megteremtve számukra a „tértermelés” feltételeit, mind a városperemeken, mind a belső kerületekben. E folyamatokat tehát alapvetően (a város közigazgatási határait átlépő, országos, illetve globális trendeket követő) *fejlesztői döntések* (szándékok) mozgatták, amelyek a *helyi ingatlanpiac mechanizmusain keresztül* formálták át a városi teret.

- A *professzionális fejlesztők* (kihasználva a változó lakáspolitikában és a banki szolgáltatások fejlődésében, ill. a növekvő jövedelmekben rejlő potenciált) a belső kerületek átalakulásának meghatározó szereplőivé váltak nagyobb léptékű, a méretgazdaságosság elvén alapuló (és a helyi építési szabályzatok által is támogatott) társasház-építkezéseikkel, valamint a városperemi („zöldmezős”) családiház-fejlesztéseikkel. A *fejlesztések széles – térbeli és minőségbeli – spektruma* a piac (keresleti oldal) lehető leg szélesebb körének lefedését szolgálta a *járadékkülönbözet maximális kiaknázásával* (Smith, N. elméletéhez kapcsolódva). Erre utalt több, Szegeden, Pécsen, Veszprémben és Békéscsabán készített fejlesztői interjúnk. Mindezt a városkörnyéki települések ingatlanpolitikája is „támogatta” (differenciálódási folyamatot elindítva az érintett falvak körében, és konfliktusokkal is terhelve város és környéke kapcsolatrendszerét).
- A nagyléptékű fejlesztésekkel „beindított” mechanizmusok (így a térben differenciáltan jelentkező felértékelődés) a „*lakó-fejlesztők*” körét (elegendő pénztőke, tudás/információ, kapcsolatok) és mozgásterét is meghatározták. E csoport *befektetésnek tekinti* az ingatlanvásárlást, fontos motiváció számukra a várható haszon (pl. a telek értékének aránya a felújítandó/felépítendő épület árában). Döntéseikkel hozzájárulnak a megújuló/felértékelődő belső kerületek lassú, de hosszú távon jelentős mértékű átalakulásához, illetve aktív résztvevői lehetnek a szuburbanizációs folyamatnak is – akár egyszerre, belváros-lakóként, a városperemi zöldmezős telephelyen vállalkozást működtetve.

Kutatási eredményeink arra utalnak, hogy a vidéki városok ingatlanpiacainak működését – a városi ingatlanpiacokon fejlesztőként megjelenő szereplők stratégiáit – a „posztoszocialista” örökség mellett a globális tőkeáramlásba történő beágyazódásuk is formálta: 1. közvetlenül, a nemzetközi befektetők megjelenésével (a kereskedelmiingatlan-piacon mindegyik vizsgálati terepünkön, Szegeden, Pécsen, Veszprémben a lakóingatlanok piacán is); 2. közvetve, a profitkilátások nemzetközi összehasonlításban történő mérlegelésével (fejlesztők); 3. a városi jövőképek (az európai városok között elfoglalt pozíciójuk javítása céljának) megfogalmazásával (önkormányzati/helyi politikai szinten) s a helyi szakpolitikák ehhez történő igazításával. (A veszprémi Vár környékének turisztikai célokat is szolgáló átalakítása mellett ebbe a sorba illeszkednek a Pécs kulturális főváros programjához kapcsolódó, társadalmi átalakulással járó rekonstrukciós lépések is a belváros tágabb környékén). Mindez igazolta

azt, hogy a „tértermelés” – Lefbevre, H. nevéhez kötődő – elméletéből kiindulva releváns válaszokat adhatunk a posztszocialista vidéki városokban zajló térbeli átalakulási folyamatokkal kapcsolatos kérdésekre.

2. A gazdasági szuburbanizáció tanulmányozása, a mintául választott városok kivezető útjai mellett gomba módra szaporodó cégek kérdőíves felmérése újabb adalékokat szolgáltatott a városi terek posztszocialista átmenetben látványos átalakulásában, a város–vidék permzóna területhasználatában és funkcióiban végbemenő gyors változásokban *a tőke szerepének* fontosságához, s megerősítette a fogyasztói mellett a *termelésből kiinduló elméletek* magyarázó erejének jelentőségét.
  - Az ilyen szemléletben végzett vizsgálataink hozták például felszínre, hogy a veszprémi Vár környéki dzsentifikációban milyen erősen kapcsolódott össze az egyházi tulajdonba visszakерült épületek felújítása a „citysedéssel” (intézményi funkciók dominanciája), a turizmusfejlesztéshez kötődő érdekekkel, s az azt gátló „elcigányosodással”, s hogyan teremtdődött meg a feltétele a „szociális rehabilitációval” szemben egy piaci alapú dzsentifikációnak.
  - A termelésből kiinduló elméletre alapozva találtunk átfogó magyarázatot arra, hogy az ingatlanpiac – a járadékkülönbözet alakulásának – mechanizmusai hogyan vezettek *a városi tevékenységek új elrendeződéséhez* vidéki városainkban. Ennek megfelelően, a *városközpont szolgáltató jellegének erősödését* (a CBD formálódását) a járadékkülönbözeten alapuló funkcióváltás következményeként értelmeztük. Ezekben az átlakuló terekben a funkcióváltás egyes társadalmi csoportok térhasználatának kiterjesztését (a dzsentifikáció és egyes városi terek „privatizációjának” összekapcsolódását), ugyanakkor más csoportok kiszorulását eredményezte. Ez utóbbi folyamat nem csupán a fogyasztókra, de magukra a szolgáltatókra is érvényes. (A belvárosi bevásárló központok erőteljes szelekciót eredményeznek a helyi kereskedők/szolgáltatók körében. Ennek klasszikus példája a pécsi Árkád, amely alapterületének 80%-át nem helyiek bérlik.) Eközben a belvároshoz közeli, megújuló lakónegyedekre a rendszerváltás kezdete óta jellemző mozaikosság is fennmaradt, itt a dzsentifikációs folyamat fontos (a beruházás kockázatát csökkenető) elemei a vállalkozások. (1, 2. kép)
  - A fenti folyamatok másik térbeli vetülete *a városperemi kereskedelmi-szolgáltató tömörülések formálódása* vidéki városaink peremén. Ezek gyarapodása, bővülése is a szektor globalizációjára, szerkezeti és szervezeti átalakulására adott válaszként értelmezhető. A szektor szereplői *az ingatlanpiac mechanizmusain keresztül „újraosztják”* pl. a kereskedelmi *szolgáltatások tereit* – erősítve a belváros specializációját (mind a termékek, mind a fogyasztók körét tekintve). Ugyanakkor a városperemek részint a napi cikkek tömegfogyasztásának, színtereivé válnak (a mobil társadalmi csoportok számára), részint a nagy térigényű specializált kereskedelem tereivé. A „posztszocialista” átmenet eredményeként a (’90-es évek elején kialakuló) városperemi kereskedelmi-szolgáltató tömörülések tehát a 2000-es évek elején már új (globális, illetve a nemzetközi vállalati stratégiák egyes elemeit sikerrel adaptáló helyi) szereplőkkel és turalommal, gyarapodó funkciókkal, a nemzetközi áramlások részeként működnek a vidéki városokban is.
3. A vidéki városokra koncentráló kutatás rávilágított, hogy e települések *földrajzi léptékükből*, gazdasági súlyukból adódóan sajátos módon integrálódnak a városi

tereket alakító tőke áramlásába, a helyi ingatlanpiac szereplőinek köre (az egyes fejlesztői csoportok súlya, a vásárlók/fogyasztók köre) a nagyvárosoktól (többé-kevésbé) eltérő módon alakul, és maguk a piaci mechanizmusok is mutatnak erre a földrajzi léptékre jellemző sajátosságokat.

- A vidéki városok (különösen a szerényebb alkuerővel rendelkező középvárosok) erősen függenek a nemzeti és az EU-politikák által biztosított külső pénzügyi erőforrásoktól: (a dzsentrifikációs folyamatnak is lökést adó) városfelújítási programjaik első hullámának elindításához azok mindenképpen nélkülözhetetlenek. A külső függőségből adódó problémákat felerősíti a monocentrikus városhálózatba illeszkedésük is.
- A neoliberális gazdaságpolitika negatív hatásait fokozza a léptékbeli, illetve hatalmi pozíciójukból adódó hátrány: a kisebb centrumok az állam visszavonulásával teljes városi funkciókat veszíthetnek, a hozzáférhetőség megvalósítása ütközik a hatékonyság elvével.
- A felújítások s a dzsentrifikáció gazdasági szereplői sajátos módon rekrutálódnak. A lokális szereplők súlya viszonylag nagy, elvértve és a fővároshoz képest késve jelennek meg a globális aktorok. Amikor viszont – általában az önkormányzatok beavatkozása révén – megindul a városfelújítás, akkor annak részeseivé (befektetőivé/fejlesztőivé vagy azok közvetítőivé) válnak a nemzeti piacról kikerülő és annak törvényi és intézményi hátterét jól ismerő szereplők is. Ebben a vonatkozásban mind a településhierarchiában elfoglalt hely (a nemzetközi befektetőknél 100.000 fős lakosságszám a helyi piacra történő belépéshez a határ), mind a tágabb térség gazdasági dinamikusa (Veszprém, Sopron vonzereje a hasonló méretű kelet-magyarországi centrumokkal szemben) fontos módosító tényező.
- A viszonylag késő és kisebb számban (ám annál nagyobb piaci súllyal/részesedéssel) megjelenő nem-helyi „professzionális” fejlesztők – nemzetközi összehasonlítással mérlegelve a várható hozamokat – jól körülhatárolt szegmensekre korlátozzák tevékenységüket (társasház-építések), s azokban drasztikus piaci (és térbeli) átrendeződést is elindíthatnak. Mindez – különösen, ha alkuerejüket kihasználva, a profitmaximalizálás érdekében a helyi rendeleteket is „felülírják” – egy középváros térbeli-társadalmi szerkezetében jelentős, s nem feltétlenül kedvező átrendeződéshez vezethet.
- A kialakulásuk kezdeti szakaszában lévő érdekképviselői, civil szervezetek a kisebb városokban különösen erőtlenek ahhoz, hogy a városfelújítás tervezésében, megvalósításában, ellenőrzésében nagyobb súlyt adjanak a társadalmi részvételnek – megjelenítve benne a hátrányos helyzetű csoportok (a dzsentrifikáció eredményeként „kiszoruló” lakosságát csak úgy, mint a helyi piacról kiszoruló szolgáltatók, kereskedők) érdekeit is – és hatékonyra tegyék azt. Ebben a vonatkozásban fontos a „posztszocialista” átmenet sajátosságaként hangsúlyozni a várostervezés és -politikák (általában véve: a helyi döntések) gyenge társadalmi beágyazottságát.
- A nagy alapterületű, kereskedelmi és/vagy szolgáltató jellegű fejlesztések a piaci léptékből adódóan „kisöpröhetik” közvetlen környezetüket: a belvárosi bevásárló központok „beszippantják” a bérlőket (ill. tönkretesznek a kívül maradókat), gazdaságilag leértékelve a belváros más részeit (erre utalnak a veszprémi várnegyed, a békéscsabai sétálóutca üres üzlethelyiségei, ill. Pécs belvárosának hasznosítási szempontból eklektikussá váló képe).

- A *középvárosi lépték*, úgy tűnik, befolyásolhatja a dzsentrifikáció szereplőinek összetételét, az érintettek bizonyos társadalmi viszonyait, továbbá a városi tér differenciálódásának, illetve mozaikosságának a mértékét és formáit. Nem befolyásolja azonban a természetét azoknak a helyi piaci mechanizmusoknak, melyekre reagálva veszi kezdetét a dzsentrifikáció. A globális gazdasági beágyazódásuk eredményeként vidéki városainkban is működésbe léptek azok a – „fejlett” gazdaságokra is jellemző – mechanizmusok, amelyek a dzsentrifikációt mozgatják, s várhatóan fenn is tartják.
4. A kvantitatív és kvalitatív módszerek együttes, de különösen az utóbbit preferáló alkalmazása önmagában is vezetett új eredményekre. Nem volt célunk ezek mindegyikének szisztematikus véghezvitele, illetve egy összehasonlító elemzés a 4 mintaterületen, sokkal inkább minél több módszer kipróbálása; az adott városban és környékén feltárt konkrét mechanizmusok megismerésének elmélyítéséhez megkívánt újabb módszerek „bevetése”.
- A *kvantitatív módszerek* közül talán a lakosság demográfiai, foglalkozási szerkezetére, valamint a lakásokra vonatkozó *népszámlálási adatok térképes ábrázolása* (a hasonló tulajdonságokkal rendelkező kis tömbök összevonásával, ennek terepen végzett kontrolljával), s az eredmények – Békéscsabán 1000 fős *lakossági kérdőívezéssel* összefüggésben végzett – kiértékelése volt leginkább újszerű. A magasabb foglalkozási státusú békéscsabai népesség korábbinál kiterjedtebb és karakteresebb belvárosi tömörülése jól megfeleltethető a dzsentrifikáció legjellemzőbb helyeinek (Élővíz-csatorna környéke, a gyulai, a szolnoki és a debreceni út által közrefogott tömbök; a Csaba Center környéke stb., ld. 1. ábra). Ezzel szemben északról, nyugatról és délről szegélyezik a központi belterületet nagyobb kiterjedésű, leértékelődött családiházasságok területei. Nem véletlen, hogy itt találtak helyet a Csaba Center környéki beruházások miatt szanált házakból kitelepítettek számára az önkormányzat által épített lakásoknak is. Ennek az önkormányzati döntésnek az ugyancsak konfliktusokat magában hordó természetére csak egy előre nem tervezett, „pótlólagosan” – az önkormányzati irattárban – elvégzett dokumentum- és adatelemzés mutathatott rá.
  - A dzsentrifikáció és szuburbanizáció folyamatait mozgó mechanizmusok feltárása a kutatás városkörnyéki településekre történő kiterjesztésével, kvalitatív módszerek alkalmazásával vált lehetővé ezen a vizsgálati terepen. A Békéscsaba környéki falvak (és városok) polgármestereivel, a kistérségi megbízottal stb. készített *interjúk* arról tanúskodnak, hogy különösen Kétsoprony, Doboz és Telekgerendás (de „alvóvárosi” szerepkörével bizonyos értelemben Békés is) szuburbanizációs célpontként, potenciális „kertvárosként/kertvárosi jellegű településként” (a városban zajló ingatlanpiaci folyamatokat is mérlegelve) határozza meg jövőjét. Ugyanakkor felszínre kerültek a helyzetükből adódó konfliktusok is.
  - A dzsentrifikáció veszteseit (helyzetük megértését) segíthetik a – hazai földrajzban még alig megjelenő – *fókuszcsoportos* interjúink a szociálpolitika helyi szakembereivel, amelyeket különböző vizsgálati terepeken – Békéscsabán és Veszprémben is – alkalmaztunk.
  - A *sokféle szereplővel készített interjúk* eredményesen mutatják a legkülönbözőbb érdekviszonyokat, a vizsgált térfolyamatok hátterének összefüggésrendszerét annak köszönhetően, hogy a megkérdezettek körét kiterjesztettük a „tértértermelésben” közvetlenül és közvetve fontos szerepet betöltő (helyi és nem helybeli) professzionális, illetve „lakó”-fejlesztőkre, a helyi ingatlanpiac szolgáltatóira (közvetítők, bankok), a

fejlesztés kereteit ellenőrző/irányító, valamint a következményeit kezelő intézményi szereplőkre (várostervezés, gazdaságpolitika, szociálpolitika) is.

A fenti eredmények reményeink szerint nem csupán a társadalomföldrajz hagyományosnak tekinthető alkalmazási területein (várospolitikai, regionális politika) és területi szintjein (nemzeti, lokális) hasznosulnak, hanem:

- a helyi és nemzeti szakpolitikákban is (szociálpolitika, gazdaságpolitika);
- hozzájárulnak az Európai Unió belüli differenciáltabb (eltérő fejlődési pályákat figyelembe vevő) területi (város-) politikák kialakításához;
- segíthetik a kutatott térfolyamatok által gerjesztett konfliktusok megérését, segítve ezzel a megoldásukra irányuló civil kezdeményezéseket is.

#### **Melléklet:**

Szándékunkban állt az alábbi mellékletet csatolni, de az OTKA jelenlegi rendszere nem teszi lehetővé nagy terjedelmű fájlok betöltését.

1. ábra: A magasabb foglalkozási státuszúak összes foglalkoztatotthoz viszonyított aránya Békéscsabán